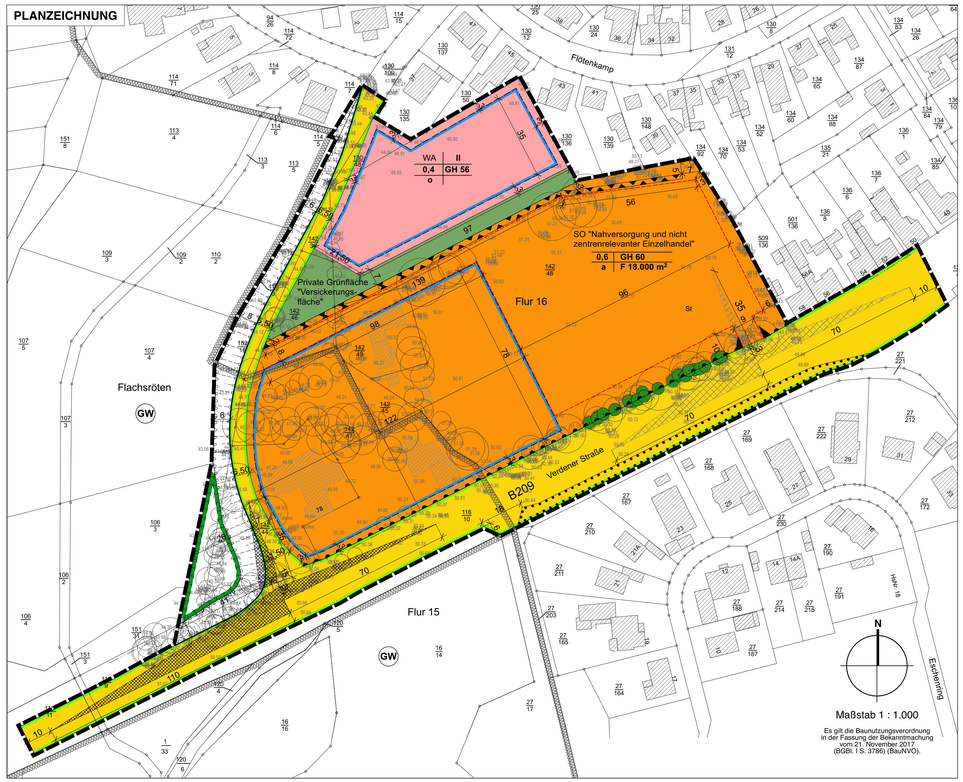
PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- SO — Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgung und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- z.B. 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 60 — Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (üNHN)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1)
- Baugrenze

Größe der Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- F mind. z.B. 18.000 m² — Mindestgröße des Baugrundstücks

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Umgrenzung der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (Sichtdreieck) (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1.3)
- Zum Erhalt festgesetzter Einzelbaum (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1.1)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.1)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1.2)

Umgrenzung von Flächen zum Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1.10)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

- Aufschüttung

Nachrichtliche Übernahmen

- GW — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (GW-Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Sichtdreieck vorzusehen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)
- Geländehöhenunterschied im Bestand
- Vorhandene Gebäude
- Künftig fortfallende Gebäude
- Vorhandener Baumbestand
- 12 — Vermaßung
- z.B. 18.13 — Vorhandene Geländehöhe in m ü. NHN
- z.B. 106/4 — Flurstücksnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die im Kernsortiment nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimentslisten führen.

1.1.1 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" sind ausschließlich die nachstehend genannten Betriebsformen bzw. Sortimente/Sortimentsgruppen zulässig:
- ein Verbrauchermarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten; die Verkaufsfläche darf insgesamt 2.900 m² nicht übersteigen;
- einer oder mehrere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten; die Verkaufsfläche darf insgesamt 100 m² nicht übersteigen;
- ein Fachmarkt für Elektrogeräte; die Verkaufsfläche darf insgesamt 1.200 m² nicht übersteigen.

1.1.2 Auf maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche dürfen im Randsortiment auch andere Waren gem. Ziffer 1.1.5 angeboten werden.

1.1.3 Zusätzlich zu den unter Ziffer 1.1.1 genannten Betriebsformen bzw. Sortimente/Sortimentsgruppen sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:
- Dienstleistungsbetriebe,
- Handwerksbetriebe,
- Räume für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.4 Zur zulässigen Gesamtverkaufsfläche zählt diejenige Fläche, auf der Waren präsentiert und gekauft werden können. Der Windfang, der Eingangsbereich und die Vorkassenzone gehören nicht zur festgesetzten Verkaufsfläche. Auf diesen Flächen sind der Verkauf von Waren sowie Sonderaktionen ausgeschlossen, sofern dadurch die maximal zulässige Verkaufsfläche überschritten wird.

1.1.5 Die nahversorgungsrelevanten sowie die zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente ergeben sich aus der nachstehenden Walsroder Sortimentsliste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Drogeriewaren, Parfümeriartikel und Kosmetika
- Nahrungs- und Genussmittel
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/ Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente
- Augenoptik
- Bekleidung
- Bücher
- Fahrräder und Zubehör
- Foto- u. optische Erzeugnisse u. Zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Hausrat/ Haushaltswaren
- Heimtextilien
- Kurzwaren/Schneiderbedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- (Schnitt-)Blumen
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel
- Telekommunikationsartikel
- Uhren/Schmuck
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Nicht zentrenrelevante Sortimente
- Baumarktsortiment
- Bettwaren
- Campingartikel
- Computer
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Erotikartikel
- Gartenartikel
- Kfz-Zubehör
- Kinderwagen
- Lampen/Leuchten
- Möbel
- Pflanzen/Samen
- Teppiche
- Unterhaltungselektronik
- Zoologischer Bedarf

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Stellplätzen, Anlieferungsbereichen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" dürfen technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteilen wie z. B. Lüftungsschächte und Kühlaggregate und deren Einhausung die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um max. 2 m überschreiten.

3. Bauweise

3.1 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig sind. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) gelten weiterhin.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck) sowie Flächen der vorzusehenden Sichtdreiecke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,8 bis 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Einzeln stehende Bäume können zugelassen werden.

5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nur in den dafür festgesetzten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" sind auch überdachte Stellplätze zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind als 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.

6.1.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzbestand auf einer Fläche von rd. 1.822 Quadratmetern mit folgender Zusammensetzung zu etablieren:

Pflanzenauswahl (Pflanzliste 1):
Art / Pflanzenwahl
- Feld-Ahorn (Acer campester) / vHei, oB, 125-150 cm
- Hänge-Birke (Betula pendula) / vHei, mB, 150-200 cm
- Gemeine Hasel (Corylus avellana) / 3j.v.S, 80-120 cm
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) / 3j.v.S, 80-120 cm
- Rot-Buche (Fagus sylvatica) / H, 3v, mDb, StU 12-14 cm
- Stiel-Eiche (Quercus robur) / H, 3v, mDb, StU 12-14 cm
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) / 3j.v.S, 60-100 cm
- Wein-Rose (Rosa rubiginosa) / 2 x v. im Container, 60-100 cm
- Sal-Weide (Salix caprea) / 2 x v. im Container, 60-100 cm
- Purpur-Weide (Salix purpurea) / 2 x v. im Container, 60-100 cm
- Eberesche (Sorbus aucuparia) / vHei, mB, 150-200 cm
- Winter-Linde (Tilia cordata) / H, 3v, mDb, StU 12-14 cm

Es sind zu 90 % Sträuchern zu pflanzen und zu 10 % ergänzende Heister. Alle 10 m ist ein Hochstamm zu setzen.

6.1.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist, als Ergänzung des vorhandenen Siedlungsgehölzbestandes, ein Gehölzbestand auf einer Fläche von rd. 702 Quadratmetern mit folgender Zusammensetzung zu etablieren:

Pflanzenauswahl (Pflanzliste 2):
Art / Pflanzenwahl
- Stiel-Eiche (Quercus robur) / vHei, mB, 150-200 cm
- Hänge-Birke (Betula pendula) / 3j.v.S, 80-120 cm
- Eberesche (Sorbus aucuparia) / 3j.v.S, 80-120 cm
- Gemeine Hasel (Corylus avellana) / 3j.v.S, 80-120 cm
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) / 3j.v.S, 80-120 cm
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) / 3j.v.S, 60-100 cm

6.1.4 Die Bepflanzung der Flächen gem. Nr. 6.1.2 und 6.1.3 ist in versetzter Anordnung, mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m vorzunehmen.

6.1.5 Die anzupflanzenden Gehölze auf den Flächen gem. Nr. 6.1.2 und 6.1.3 müssen gebietseigener Herkunft (Norddeutsches Tiefland, Vorkommensgebiet 1) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (AG Gebietseigene Gehölze, 2011) sein.

6.1.6 Innerhalb der Flächen gem. 6.1.2 ist die Böschungsfläche mit Regio-Saatgut (RSM Regio 1 - UG 01 - Nordwestdeutsches Tiefland - Grundmischung) mit einer Aussaatmenge von 7 g/m² anzusäen.

6.1.7 Innerhalb der Flächen gem. 6.1.3 sind zu 10 % die Baumarten Eiche (Quercus robur) und Birke (Betula pendula) zu pflanzen und zu 90 % die ergänzenden Straucharten. Der Abstand der Bäume untereinander soll rd. 10 m betragen.

6.1.8 Für die Flächen gem. Nr. 6.1.2 und 6.1.3 ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen. Die Pflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun für mindestens 5 Jahre gegen Verbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind zu ersetzen.

6.1.9 Die Maßnahmen der Festsetzungen 6.1.2 und 6.1.3 sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten am "Alten Postweg" durch den Eingriffsverursacher herzustellen.

6.1.10 Innerhalb der Umgrenzung zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene unversiegelte Fläche mit Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten.

6.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind auf 10 % der Gesamtgrundstücksfläche Anpflanzungen vorzunehmen. Zur Eingrünung der Grundstücke ist eine lebende, freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Pro Grundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

6.3 Die Lärmschutzwand ist auf kompletter Länge auf der nördlichen Seite entlang des Wandfußes mit standortgerechten Spreizkimmern bzw. Schlingpflanzen zu begrünen. Es ist eine Mischung aus immergrünen und sommergrünen Pflanzenarten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzenarten Begrünung LSW / Pflanzqualität
- Waldrebe (Clematis vitalba) / Solittär, 3 x ver., im Container, Höhe 100-150 cm
- Efeu (Hedera helix) / m. Tb, gestäbt, 4-6 Triebe, Höhe 60-80 cm
- Wilder Wein (Parthenocisus quinquefolia "Engelmannii") / m. Tb, Höhe 60-100 cm

Es sind 3 Stück pro laufenden Meter zu pflanzen. Die Kletterpflanzen sind in ein geeignetes Pflanzensubstrat zu pflanzen. Es ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen.

6.4 In der privaten Grünfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung "Versickerungsflächen" sind Anlagen für die Wasserwirtschaft (Versickerungsmulden) zulässig. Diese Anlagen sind soweit möglich, naturnah auszugestalten. Eine Ansaat mit Landschaftsrasen hat vollflächig zu erfolgen.

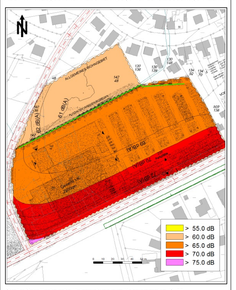
7. Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm

7.1 An der Nordseite des festgesetzten sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel", innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, ist eine insgesamt 190 m lange Lärmschutzwand herzustellen. Zum Grundstück Flötenkamp 39 (ca. 19 m Länge vom östlichen Ende der Lärmschutzwand) wird die Höhe der Lärmschutzwand mit 4,5 m über der Oberfläche der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen und für die übrige Länge in Richtung Westen mit 2,5 m über der Oberfläche der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Die Lärmschutzwand ist akustisch dicht mit einem Flächengewicht von 20 kg/m² auszuführen.

7.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohnnutzungen oberhalb des ersten Obergeschosses ausnahmsweise zulässig, wenn zum Schutz vor Gewerbelärm sichergestellt ist, dass (z. B. durch Gebäudestellung oder Grundrissgestaltung) die Immissionsrichtwerte vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren mittels einer detaillierten Immissionsprognose nach TA Lärm zu erbringen.

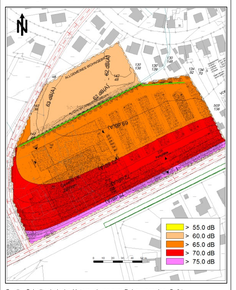
7.3 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen (Abb. 1 und Abb. 2) festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Abb. 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, S. 30

Abb. 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, S. 31

7.4 Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

7.5 Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

7.6 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten allgemeinen Wohngebiet für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 erfüllt werden.

7.7 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

8. Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen

8.1 Auf dem Flurstück 81/1 ist auf rd. 10.333 m² eine flächendeckende standortgerechte Gehölzpflanzung der Wertstufe 3 zu entwickeln. Der Gehölzbestand (Zielbiotop: sonstiger standortgerechter Gehölzbestand der Wertstufe 3) ist mit folgender Zusammensetzung (Pflanzliste 3) zu etablieren:
- Quercus robur (Stiel-Eiche) / 3j.v.S, 80-120 cm
- Acer campestre (Feld-Ahorn) / 3j.v.S, 80-120 cm
- Sorbus aucuparia (Eberesche) / 3j.v.S, 80-120 cm
- Corylus avellana (Gemeine Hasel) / 3j.v.S, 80-120 cm
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) / 3j.v.S, 80-120 cm
- Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen) / 3j.v.S, 80-120 cm
- Prunus spinosa (Schlehe) / 3j.v.S, 80-120 cm
- Rosa canina (Hunds-Rose) / 3j.v.S, 80-120 cm
- Rosa multiflora (Büschel-Rose) / 3j.v.S, 80-120 cm
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) / 3j.v.S, 80-120 cm
- Virburum opulus (Gemeiner Schneeball) / 3j.v.S, 80-120 cm

Die Pflanzung erfolgt in versetzter Anordnung, mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m. Es sind zu 20 % die Baumarten Eiche (Quercus robur), Feld-Ahorn (Acer campestre) und Eberesche (Sorbus aucuparia) zu pflanzen und zu 80 % die ergänzenden Straucharten. Der Abstand der Bäume untereinander soll rd. 10 m betragen.

8.2 Auf den Flurstücken 297/83 und 298/83 ist auf 7.326 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Die Streuobstwiese (Zielbiotop: Streuobstbestand der Wertstufe 3) ist aus folgenden regionalen Obstbaumsorten zu entwickeln:
- Malus dom. in Sorten (u. a. Alträder Pfannkuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Holsteiner Cox, Winterrambur) / H, 3v, mB, StU, 8-10 cm
- Prunus dom. in Sorten (u. a. Brühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Ontariopflaume) / H, 3v, mB, StU, 8-10 cm
- Pyrus com. in Sorten (u. a. Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Speckbirne) - H, 3v, mB, StU. 8-10 cm

Die Pflanzung erfolgt in versetzter Anordnung, mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 15 m.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen gebietseigener Herkunft (Norddeutsches Tiefland, Vorkommensgebiet 1) nach dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (AG Gebietseigene Gehölze, 2011) sein.

Es ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen. Die Pflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun für mindestens fünf Jahre gegen Verbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

8.3 Die Kompensation der entfallenden Bäume hat im Faktor 1 : 3 bei einem Stammdurchmesser von 0,2 m bis 0,5 m und 1 : 4 ab einem Durchmesser von 0,6 m zu erfolgen. Qualität der Ersatzpflanzung: H, 3v, mDb, StU 12-14 cm.

Die Kompensation der Einzelbäume hat auf einem 415 m langen und 10 m breiten Pflanzstreifen zu erfolgen, der parallel zum Wirtschaftsweg auf den Flurstücken 297/83, 298/83, 81/1 sowie 80 anzulegen ist. Die Gehölze (41 Hochstämme) sind mit einem Pflanzabstand von 10 m und einem Abstand von 7 m zum Wirtschaftsweg zu pflanzen.

Die restlichen 173 Einzelbäume sind als Baumgruppen auf dem Flurstück 80, in Ergänzung zum vorhandenen Gehölzbestand, auf einer Fläche von rd. 7.000 m² zu pflanzen.

Pflanzenauswahl Hochstämme (Pflanzliste 4):
Art / Pflanzenwahl
- Hainbuche (Carpinus betulus) / H, 3v, mDb, StU 12-14 cm
- Stieleiche (Quercus robur) / H, 3v, mDb, StU 12-14 cm
- Winter-Linde (Tilia cordata) / H, 3v, mDb, StU 12-14 cm
- Rot-Buche (Fagus sylvatica) / H, 3v, mDb, StU 12-14 cm
- Feldahorn (Acer campestre) / H, 3v, mDb, StU 12-14 cm

9. Artenschutz und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Es sind nur Lampen mit gerichtetem (nicht streuendem) Licht zu verwenden, das arm an ultravioletter Strahlung ist (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED mit warmweißem Licht). Kein Einsatz von Kugelleuchten.

9.2 Im Sinne des vorbeugenden Artenschutzes ist die Errichtung der Lärmschutzwand außerhalb Brutphase der Gehölzbrüter (1. März bis 15. Juli) zum Schutz der Gehölzbrüter der angrenzenden Hausgärten (hier wurden zwei Arten der Vorwarnlisten erfasst) durchzuführen.

9.3 Im Sinne des vorbeugenden Artenschutzes dürfen die Erschließungsarbeiten, d. h. insbesondere der Bau der Erschließungsstraßen und die Verlegung der Kanalisation und weiterer Leitungen, nicht im Zeitraum von Mitte Februar bis Mitte April erfolgen (außerhalb der Laichplatzwanderung der Amphibien).

9.4 Vor der Rodung der Gehölze und Abriss der Gebäude sind fünf geeignete Fledermauskästen für die Zwerg- und Rauhautfledermaus an geeigneter Stelle an entsprechenden Bäumen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Es sind drei unterschiedliche Modelle zu wählen.

9.5 Vor der Rodung der Gehölze sind als Erweiterung des Nistplatzangebotes für die Höhlenbrüterarten Star und Trauerschnäpper vier Nistkästen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Die Nistkästen, je 2 x mit 30 mm Flugloch und 2 x mit 45 mm Fluglloch, sind in mind. 2,5 m Höhe an Bäumen an exponierter Stelle zu befestigen.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auffindens archäologischer Bodenfunde. Auf das Nieder- sächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) § 6 „Erhaltungs- flicht", § 13 „Erdarbeiten" und § 14 „Bodenfunde" wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

II. Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Land- kreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

III. Baum- und Artenschutz
Das Entfernen von Bäumen und sonstigen Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden dürfen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen) nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. entfernt werden (außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstuben- quartierszeit von Fledermäusen). Andernfalls ist vor Gehölzfällung bzw. Abriss eine Kontrolle auf konkrete Quartiershinweise durch eine fachkundige Person durchzuführen. Höhlen-/ Habitatbäume sind ganzjährig vor der Fällung zu kontrollieren.

IV. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken
Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018), liegen im Planungsamt der Stadt Walsrode zur Einsicht bereit.

V. Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

VI. Belange der militärischen Sicherheit
Das Planänderungsgebiet befindet sich im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede. Bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – mit einer Höhe von mehr als 30 m über Grund sind in jedem Einzelfall vor Erteilung einer Baugenehmigung der Bundeswehr zur Prüfung zuzuleiten. Dies ist auch bei Bautätigkeiten (z.B. Kräne) zu beachten.

VII. Naturschutz
In der freien Natur darf gemäß § 40 BNatSchG kein gebietsfremdes Pflanzenmaterial / Saatgut verwendet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

1. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich für die Örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das gesamte sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" sowie das allgemeine Wohngebiet.

Öffentliche Auslegung:
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 09.09.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 132 mit seiner Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 132 und der Begründung haben vom 05.10.2021 bis 05.11.2021 öffentlich ausgelegen.

Walsrode, den 06.10.2022

.....Spöring.....
(Bürgermeisterin Frau Spöring)

.....Siegel.....
(Siegelabdruck)

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Walsrode hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 132 nebst Begründung in seiner Sitzung am 27.09.2022 als Satzung beschlossen.

Walsrode, den 06.10.2022

.....Spöring.....
(Bürgermeisterin Frau Spöring)

.....Siegel.....
(Siegelabdruck)

3. Farben
Im allgemeinen Wohngebiet zulässig im Sinne von Nr. 2 dieser Vorschrift sind folgende Farbtöne (in Anlehnung an RAL):
- für Klinker- und Putzfassaden:
  - Weiß/Beige: RAL 1013-1015, 9001, 9010, 9016, 9018
  - Grau: RAL 7032, 7035, 9002
- zusätzlich für Klinker- und Ziegelsteinfassaden:
  - Rot/Orange: RAL 3000-3002, 3011, 3013, 3016
  - Braun: RAL 8003-8004, 8007, 8011-8012, 8015
- für Dacheindeckungen:
  - Rot: RAL 3003-3004, 3009, 3011, 3013, 3016
  - Rotbraun: RAL 8003-8004, 8007-8008, 8012, 8015-8016, 8024
  - Anthrazit: RAL 7015, 7016, 7024

Walsrode, den 11.10.2022

.....Spöring.....
(Bürgermeisterin Frau Spöring)

.....Siegel.....
(Siegelabdruck)

4. Einfriedungen
Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 1,10 m hoch sein. Dies gilt nicht für Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

5. Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Im allgemeinen Wohngebiet sind zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt private Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

6. Werbeanlagen
6.1 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" dürfen Werbeanlagen am Gebäude die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um max. 2 m überschreiten.

6.2 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" sind Werbeanlagen mit blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen unzulässig.

6.3 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" sind freistehende Werbeanlagen (wie bspw. Werbestelen, Werbepylone usw.) bis zu einer Höhe von maximal 62 Metern über Normalhöhennull (üNHN) zulässig. Insgesamt sind maximal acht (8) Fahnen/Fahnenmasten sowie zwei (2) Werbepylone/ Werbestelen zulässig.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften:
Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 132 mit örtlichen Bauvorschriften sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gem. § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gem. § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den ....

.....
(Bürgermeisterin)

.....
(Siegelabdruck)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 27.09.2022 den Bebauungsplan Nr. 132, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründ